

## **ZONE Ut**

Il s'agit d'un secteur urbain à vocation touristique et de loisirs

### **Article Ut1 Occupations et utilisations du sol interdites**

En dehors des espaces urbanisés situés dans la bande littorale de 100 mètres :

- Toute constructions ou installations, sauf celles mentionnées à l'article Ut-2

Dans les espaces urbanisés situés dans la bande littorale de 100 mètres :

- Les constructions à usage agricole, forestier, de bureaux, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Le stationnement des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Ut-2.
- Les constructions sur l'emprise du stationnement existant (cf. plan de zonage).

### **Article Ut2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En dehors des espaces urbanisés situés dans la bande littorale de 100 mètres, sont seuls autorisés les constructions et installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L.146-4-3 du Code de l'Urbanisme).

Dans les espaces urbanisés situés dans la bande littorale de 100 mètres, sont seuls autorisés :

- les constructions nouvelles, la rénovation, l'aménagement, le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et l'environnement
- les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve d'être liés à des travaux autorisés dans la zone.
- la création de sous-sols sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique (en application des dispositions du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain de Granville-Donville).

### **Article Ut3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- **Accès**

- ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

### **Article Ut4 Desserte par les réseaux**

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

➤ **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, par rejet des eaux pluviales vers le collecteur des eaux pluviales quand il existe ou vers le milieu récepteur. La collectivité pourra exiger si nécessaire la pose d'un dispositif de prétraitement de type décanteur, débourbeur, déshuileur.

**Article Ut5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article Ut6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas elles devront être implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas être de nature à réduire la marge de recul existante par rapport à la voie.

**Article Ut7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit à en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**Article Ut8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ut9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas dépasser l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière sur laquelle s'implante le nouveau projet à la date d'approbation de la présente révision simplifiée majorée de 5% (ES projet  $\leq$  (ES existante + 5%)).

### **Article Ut10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou acrotère, ne dépassera pas 11 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, pignons...

La conception architecturale du bâtiment inclut des décrochés dans la hauteur afin d'éviter l'effet bloc du projet et de favoriser son insertion dans le paysage urbain et littoral du site.

### **Article Ut11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Composition des murs de façade :

En ce qui concerne les matériaux non destinés à rester apparents, ceux-ci devront recevoir un enduit. Les murs des façades devront présenter des teintes s'intégrant dans le cadre du bord de mer et du site de l'Ermitage en particulier.

On choisira des couleurs neutres pouvant faire référence aux teintes naturelles (ex. : ton bois, ton sable, ton chanvre, etc...).

#### Matériaux de couverture :

**Dans le cas de toitures à pente, le matériau de couverture sera tout matériau ayant la couleur de l'ardoise ou du zinc.**

Pour les toits-terrasses, le choix des matériaux n'est pas réglementé. Les toitures végétalisées sont cependant fortement préconisées (tout au moins pour une partie de la toiture).

### **Les clôtures et les plantations d'accompagnement**

Aux abords des carrefours, giratoires et intersections de voies, on veillera à optimiser la visibilité.

Dans le cas de la mise en place d'une clôture :

**Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,50 m.** Les clôtures pleines sont interdites. Dans le cas d'une pose de clôture (grillagée), celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive plantée côté domaine public.

Celle-ci devra comprendre des arbres, arbrisseaux et arbustes d'essences régionales adaptées au bord de mer (caduques et persistantes en alternance).

Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (*Proposition d'essences*).

### **Article Ut12 Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article Ut13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront nécessairement être paysagers pour marquer l'environnement avec des espèces végétales d'essences régionales adaptées au bord de mer.

Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (*Proposition d'essences*).

### **Article Ut14 Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

## ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère dominant d'espaces naturels.

Plusieurs types de **zones naturelles** ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune :

- Le secteur « **Na** » est une zone naturelle comprenant du bâti ancien de caractère (où toute démolition devra faire l'objet au préalable d'un permis de démolir).
- Le secteur « **Nc** » est une zone naturelle spécifiquement réservée à la réalisation d'hébergements touristiques de plein air.
- **Le secteur « Nep » est une zone naturelle accueillant des équipements publics**
- Le secteur « **NL** » est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune, située à l'intérieur de la bande des 100 mètres (article L.146-4 du code l'urbanisme).
- Le secteur « **Nh** » correspond au site actuel de l'hippodrome (sur les communes de Bréville/Mer et Donville-les-Bains).
- Le secteur « **Nm** » est une zone naturelle propre au Domaine Public Maritime.
- Le secteur « **Np** » est une zone naturelle de protection renforcée (vallée du Boscq, abords de l'Eglise Saint Clair, plan d'eau de la pierre aigue).
- Le secteur « **Npec** » est une zone naturelle dans la vallée du Boscq correspondant à une zone d'expansion des crues.
- **Le secteur « Npr » est une zone naturelle de protection de l'espace naturel**
- Le secteur « **Nr** » est une zone naturelle protégée correspondant aux « Espaces Remarquables » (en application de l'article L.146-6 du code l'urbanisme) couvrant la Z.N.I.E.F.F. du site des « Anciennes carrières » et le site classé des « Falaises de Donville ».
- **Le secteur « Nt » est une zone naturelle spécifiquement réservée à la réalisation d'aires de stationnement non bitumées.**
- **Le secteur « NtL » est une zone naturelle spécifiquement destinée à recevoir un aménagement paysager léger sous forme de plantations.**

**Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone :

Toute **construction**, occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles admises sous conditions à l'article N2 du présent chapitre.

De plus, en secteur Nr :

- tous types d'aménagements conchylicoles et agricoles,
- toutes opérations d'exhaussements, d'affouillements, de remblais, de dépôts et de drainage,
- la création ou l'extension de plans d'eau et de plantations d'arbres,
- la création, l'aménagement ou l'extension de parkings ou aires de stationnement.

Toutes constructions ou installations sont interdites en secteur NtL.

Dans le secteur Na, toute démolition devra faire l'objet au préalable d'un permis de démolir.

→ Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/2500<sup>ème</sup>) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics (d'intérêt général ou collectif) et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

Sur l'ensemble de la zone, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

- o Dans le secteur Na, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.).
- o Dans le secteur NL, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. *Leur réalisation sera soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juill et 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.*<sup>1</sup>
- o Dans le secteur Np, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.).
- o Dans le secteur Np (en dehors des Espaces Proches du Rivage), les abris pour animaux liés à une activité agricole existante.
- o Dans le secteur Nc, **les extensions, changement de destination et rénovation des constructions existantes, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des terrains de camping et de caravanage.**

1- Article L.146-4-III 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme

- **Dans le secteur Npr, :**
  - **l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée<sup>1</sup> des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.),**
  - **les aménagements légers au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme**
- Dans le secteur Nh, les équipements et constructions légères permettant l'exploitation de l'hippodrome, y compris les aires de stationnement ouvertes au public.
- **Dans le secteur Nm, la réalisation des ouvrages susceptibles d'être nécessaires à la défense contre la mer ou aux cultures marines existantes.**
- Dans le secteur Nr, ne peuvent être autorisés que les aménagements suivants :
  - Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- **Dans le secteur Nt, sont seuls autorisés les aménagements d'aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.**
- **Dans le secteur NtL sont seuls autorisés les plantations, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et l'environnement.**

**Dans le secteur Nep, toutes infrastructures et constructions sont interdites, à l'exclusion du réaménagement et de la gestion des équipements sportifs existants et de l'aménagement des ouvrages d'infrastructures nécessaires à la gestion des eaux pluviales.**

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Tout nouvel accès direct sur les RD 135 E5 est interdit sauf s'il remplace un accès ancien pour raison de sécurité.

---

<sup>1</sup> Cf. définition de l'extension mesurée dans la partie annexe du règlement



#### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

○ **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En l'absence d'assainissement collectif, le type d'assainissement à réaliser sera conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

#### **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans les secteurs Na, Nc, Np et Npr : les extensions des constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas préjudice à la sécurité des usagers de la voie.**

#### **Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

**Dans les secteurs Na, Nc, Np et Npr, les extensions des constructions seront implantées :**

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

#### **Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article N9 Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs Na, Nc, Np et Npr, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.<sup>2</sup> de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

#### **Article N10 Hauteur maximale des constructions**

En secteurs Na, Np, Npr et Nc, la hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 6 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, pignons...

#### **Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, dans les secteurs Na et Np : les matériaux des éventuelles extensions devront respecter ceux de la construction d'origine avec parement en pierre.

#### **En secteurs Nt et NtL, dans le cas de la mise en place d'une clôture :**

---

<sup>2</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

**Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures pleines sont interdites. Dans le cas d'une pose de clôture (grillagée), celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive plantée côté domaine public. Elle comprendra des arbres, arbrisseaux et arbustes d'essences régionales adaptées au bord de mer (caduques et persistantes en alternance). Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (*Proposition d'essences*).**

#### **Article N12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**En secteurs Nep, Npr, Nh et Nt, les surfaces des aires de stationnement devront utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables sont interdits.**

#### **Article N13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le patrimoine végétal (figurant sur le plan de zonage) est protégé au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.

**Dans le secteur Nt : l'aire de stationnement devra nécessairement être paysagée avec des essences locales de bords de mer.**

**Dans le secteur NtL : sont seules autorisées les plantations d'essences locales de bord de mer.**

**Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (*Proposition d'essences*).**

**Dans le secteur Nc** ; Les terrains de camping et de caravanage devront nécessairement être paysagers pour se fondre dans leur environnement avec des espèces végétales d'essences régionales de bord de mer.

Les accès à la mer, autant transversaux que longitudinaux seront préservés.

**Dans les secteurs Nm et Nr** : les territoires concernés devront être gérés dans le respect de leur biodiversité et non artificiellement par un entretien méthodique.

#### **Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

**Sans objet.**

## Annexes

Définitions (Voie, gabarit, emprise au sol, hauteur d'une construction...)  
Exemples de gabarit

Complément d'information  
(à l'article Ut 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)

**Définitions :**Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies.

Gabarit :

Le présent règlement introduit une notion de gabarit plus qu'une notion de C.O.S. (Coefficient d'occupation du sol). Cette notion de gabarit est plus visuellement objective. Pour cela les dispositions relatives à l'emprise au sol et à la hauteur sont réglementées. Il s'agit des articles 9 et 10. Les articles 6 et 7 viennent également limiter l'implantation de la construction (par rapport aux voies et aux limites séparatives).

1) Emprise au sol d'une construction : Surface relative au niveau du rez-de-chaussée d'une construction (par rapport à la surface totale de la parcelle), excluant les terrasses, les balcons, les auvents ou vérandas (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>).

2) Hauteur d'une construction : Hauteur maximale mesurée en tous points de la construction (par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

**Complément d'information (article Ut 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)**Composition des murs de façade :

En ce qui concerne les matériaux non destinés à rester apparents, ceux-ci devront recevoir un enduit. Les murs des façades devront présenter des teintes s'intégrant dans le cadre du bord de mer et du site de l'Ermitage en particulier.

On choisira des couleurs neutres pouvant faire référence aux teintes naturelles (ex. : ton bois, ton sable, ton chanvre, etc...).

Matériaux de couverture :

Dans le cas d'une toiture traditionnelle, le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme, l'aspect et la couleur de l'ardoise. Pour les toits-terrasses, le choix des matériaux n'est pas réglementé. Les toitures végétalisées sont cependant fortement préconisées (tout au moins pour une partie de la toiture).



*Les Chardons Bleus, le long du littoral*

Un exemple d'emploi de matériaux s'intégrant bien dans l'environnement de bord de mer : le bois et les enduits ton chanvre clair, des décrochements harmonieux dans la toiture-terrasse.



*La résidence de Tourisme de l'Ermitage*

Un exemple de construction s'inspirant d'une architecture plus traditionnelle avec respect dans la forme des toitures.

**Parmi les essences à planter, on pourra retenir entre autres (liste non exhaustive) :**

**1- les essences du milieu dunaire de la Manche**

Hauts jets

- Prunellier, (*Prunus spinosa*)
- Pin noir (*Pinus nigra*)
- Chêne vert (*Quercus ilex*)
- Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
- Ronces
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Etc.

Pelouse dunaire

- Cottier
- Géranium
- Queue de lièvre (*Lagurus ovatus*)
- Rosier pimprenelle (*Rosa spinosissima*)
- Etc.

Essences de dune blanche

- Oyat (*Ammophila arenaria*)
- Roquette de mer (*Cakile maritima*)
- Chiendent des sables
- Panicaut maritime (*Eryngium maritimum*)
- Etc.

**2- les essences ornementales**

- Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*),
- Tamaris d'été (*Tamarix pentandra*)
- Tamaris de printemps (*Tamarix tetrandra*)
- Potentille (*Potentilla fruticosa*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Griselinia littoralis
- Grevillea rosmarinifolia
- Cordyline Phormium,
- Etc.....

